

# ÅRSRAPPORT 2016

## PEHE Invest ApS

Carl Petersens Allé 1-3  
8850 Bjerringbro

CVR nr. 26106281

### Indsender:

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119  
Storegade 25  
8850 Bjerringbro

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 22/2 2017

### Dirigent

Peter Ørum Kristensen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PEHE Invest ApS  
Carl Petersens Allé 1-3  
8850 Bjerringbro

Telefon: 8668 1877  
Fax: 8668 0688

CVR-nr.: 26106281  
Stiftelsesdato: 1. januar 2002  
Hjemsted: Viborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Peter Ørum Kristensen  
Henrik Brøndum Svenningsen

### Revisor

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119  
Storegade 25  
8850 Bjerringbro

### Bankforbindelse

Jyske Bank  
Torvegade 11  
8850 Bjerringbro

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for PEHE Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 22/2 2017

Direktion:



Peter Ørum Kristensen



Henrik Brøndum Svenningsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i PEHE Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PEHE Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Kommunikerer vi med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Bjerringbro, den 22/2 2017

### REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37135119

  
Britta Damgaard  
Registreret revisor

  
Jørgen H. Hvass  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investering, eje samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2016 udlejet gammelt vaskeri i syv måneder samt udlejet bolig på Nørregade hele året, endvidere er der endelig afslutning på drift af vaskeri.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEHE Invest ApS 2016 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen.

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende foreslået udbytte for regnskabsåret. Den beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen er uændret, hvorimod egenkapitalen primo 2016 er forbedret med kr. 13.000.000.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Bygningen er i indeværende år nedskrevet til kr. 2.000.000, hvilket er mæglerens vurdering af salgspris.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte lånesomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste/-tab	114.578	22.785.308
Personaleomkostninger	54.188	-7.746.237
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-243.001</u>	<u>2.445.620</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>-74.235</u></b>	<b><u>17.484.691</u></b>
Andre finansielle indtægter	0	2.392
Andre finansielle omkostninger	<u>-63.674</u>	<u>-201.630</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>-137.909</u></b>	<b><u>17.285.453</u></b>
Skat af årets resultat	<u>30.704</u>	<u>-3.504.181</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-107.205</u></b>	<b><u>13.781.272</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	13.000.000
Overført resultat	<u>-2.107.205</u>	<u>781.272</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-107.205</u></b>	<b><u>13.781.272</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.000.000	2.237.006
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.237.006</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.237.006</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.465.521
Andre tilgodehavender	7.984	22.999.403
Periodeafgrænsningsposter	0	1.385
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.984</b>	<b>24.466.309</b>
Likvide beholdninger	3.000.000	5.220
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>5.220</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.007.984</b>	<b>24.471.529</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.007.984</b>	<b>26.708.535</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	305.678	2.412.884
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	13.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.805.678</u></b>	<b><u>15.912.884</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	72.000	946.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>72.000</u></b>	<b><u>946.000</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
2. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.399.123	1.540.202
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.399.123</u></b>	<b><u>1.540.202</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	679.487	3.921.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	290.269
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	51.696	4.097.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>731.183</u></b>	<b><u>8.309.449</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.130.306</u></b>	<b><u>9.849.651</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>5.007.984</u></b>	<b><u>26.708.535</u></b>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>		
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Anskaffelsessum:</b>			
Anskaffelsessum, primo	2.740.821		
Tilgang	5.995		
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>2.746.816</b>		
<b>Opskrivninger:</b>			
Årets korrektion/nedskrivninger	-199.338		
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>-199.338</b>		
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>			
Af- og nedskrivninger, primo	-503.815		
Årets af- og nedskrivninger	-43.663		
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-547.478</b>		
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>2.000.000</b>		
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.050.000 kr.	1.165.000 kr.	
<b>3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>			
Selskabet har i øjeblikket en tvist kørende med SKAT, hvor SKAT kræver kr. 96.953 tilbagebetalt i energiafgift. Sagen vil blive anket til landsskatteretten, hvor det vurderes, at selskabet har en god sag.			
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er afgivet samlede sikkerheder på kr. 1.500.000. Derudover er på ejendommen tinglyst selskabets prioritetsgæld. Den bogførte værdi på pantet udgør kr. 2.000.000.			